

УДК/UDC 349.4

Совершенствование правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения

Баштовой Даниил Александрович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: bashtik-2010@yandex.ru

Аннотация

Правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения представляет собой интерес в теоретическом и практическом смысле. В сфере гражданско-правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения существует ряд определенных особенностей, отличающих такие сделки от других юридических фактов, направленных на установление, изменение или прекращения вещных прав и зависящих от специфики самого земельного участка. Автор приходит к выводу о комплексности правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения, так как земельный участок является объектом гражданских прав и одновременно выступает объектом природного (естественного) происхождения. По мнению автора, земельный участок не является полноценным объектом гражданского оборота в силу того, что он имеет двойственный характер. Поднимается вопрос о совершенствовании действующего гражданского и земельного законодательства в части регулирования таких сделок. Учитывая важность и социальную значимость правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения, изучение характерных для нее юридических фактов уже давно стоит на повестке дня.

Ключевые слова: сделка, земельные участки сельскохозяйственного назначения, правовое регулирование, гражданское право.

Improvement of Legal Regulation of Agricultural Land Deals

Bashtovoy Daniil Aleksandrovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: bashtik-2010@yandex.ru

Abstract

Legal regulation of agricultural land deals is of interest in the theoretical and practical understanding. In the area of civil law regulation of such deals, there is a number of certain features which differ such deals from the other jural facts aimed at establishing, changing, or termination of real rights and depending on the specifics of the land itself. The author comes to the conclusion about the complexity of legal regulation of agricultural land deals because a strip of land is an object of the civil rights and, at the same time, is an object of natural origin. In the author's opinion, a strip of land is not a full value object of civil turnover due to its dual character. The author raises a question on how to improve the modern civil and land law as regards regulation of these deals. Given the importance and social significance of legal regulation of agricultural land deals, studying of its typical jural facts is on the agenda for a long time.

Key words: deal, agricultural lands, legal regulation, civil law.

В настоящее время в сфере гражданско-правового регулирования сделок (купля-продажа, мена, дарение, аренда, залог и др.) с земельными участками сельскохозяйственного назначения существует ряд определенных особенностей, отличающих такие сделки от других юридических фактов, направленных на установление, изменение или прекращение вещных прав и зависящих от специфики самого земельного участка.

Переход Российской Федерации к рыночной форме экономики [1], ликвидация исключительной государственной собственности на землю и успешное проведение земельной реформы [2] обусловили появление института частной собственности.

Одним из оснований приобретения права собственности на землю

является сделка, т. е. действие граждан и юридических лиц, направленных на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 Гражданского кодекса РФ) [3].

Посредством сделок, содержанием которых является индивидуально-определенные земельные участки, в том числе земельные участки сельскохозяйственного назначения, и дальнейшей регистрации права собственности происходит вовлечение данных участков в гражданский оборот.

Однако ввиду комплексности земельного участка как объекта гражданского права и земельного права [4] следует заострить внимание на особенности правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Принципиальное различие в правовом регулировании порядка осуществления гражданско-правовых сделок с недвижимостью и порядка совершения сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения заключается в социальной значимости земли, на которой располагается земельный участок.

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса РФ [5] землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и представленные для нужд сельского хозяйства и для этих целей.

При этом в ЗК РФ содержится ряд норм, регулирующих общие начала оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения и практически не затрагивающих правовое регулирование договоров (сделок), предметом которых является земельный участок сельскохозяйственного назначения.

На наш взгляд, сделки с землей следует выделить в отдельный правовой институт, так как это вытекает из значения земли как природного комплекса, и лишь во вторую очередь она является объектом гражданских прав.

Таким образом, подводя итог вышеизложенному, следует сделать следующие выводы:

- 1) во-первых, земельный участок является объектом гражданских прав и одновременно выступает объектом природного (естественного) происхождения, т. е. имеет двойственный характер. Отсюда следует, что правовое регулирование сделок с земельными участками имеет комплексный характер (земельное право и гражданское право);
- 2) во-вторых, следует серьезно доработать действующее гражданское и земельное законодательство в части правового регулирования сделок с земельными участками (земельными долями) сельскохозяйственного назначения.

Учитывая важность и социальную значимость указанной тематики, изучение характерных для нее юридических фактов уже давно стоит на повестке дня.

Список литературы

1. Руденко Е. Ю. Усенко А. С. Понятие и правовое регулирование электронной торговли // Научный журнал КубГАУ. 2015. № 111. С. 708–720.
2. О реализации конституционных прав граждан на землю: Указ Президента РФ от 07.03.1996 № 337 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 11. Ст. 1026.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Усманова Л. Ф. Совершенствование правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения // Вестник тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2016. Т. 2. № 3. С. 97–108.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 13-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.